

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' 5/מק/2450

שינוי במגרשים 185,75 בשכ' נווה זאב פלח 7

יפורסם
ברשומות

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	
סוג תוכנית	תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א)(4)(5)(9)

יפורסם
ברשומות
יפורסם
ברשומות
יפורסם
ברשומות

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תכנית מס' 5/מק/2450
 הועדה המוקדמת החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 58502 מיום 14.11.07
 ד"ר העליון

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת:

1. ניצול של רוב הזכויות בניה בקומת קרקע ע"י העברת שטחים מקומה א' לקומת קרקע והגדלת תכנית מרבית.
2. הקטנת קווי בניין צדדיים ואחורי
3. שינוי הוראות בדבר בינוי לגבי גובה של מבנה בן קומה אחת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי במגרשים מס' 185,75 שכ' נווה זאב פלח 7

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2450/מק/5

מספר התוכנית

1261 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מרומית לפי סעיף 62 א (א)(4)(5)(9) לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	571050 - 571000
		קואורדינטה דרום צפון - X	177700 - 177900
1.5.2	תאור מקום	שכונת מגורים א' צמודי קרקע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	באר-שבע
		שכונה	נווה זאב פלח 7
		רחוב	ברקוביץ' מס' 5
		רחוב	שטינגמן מס' 99
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38398	מוסדר	חלק	57	96
38267	מוסדר	חלק	32	68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38266-38267	גוש חלוצה 2

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
198/במ/5	185,75

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
198/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק מה שמפורט במטרת התכנית. כל יתר הוראות התכנית מאושרת ממשיכות לחול	4942	10-12-2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קניימ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון תשריט	מחייב	ל"ר	12	ל"ר	יוני 2007	יהודה לינט		
	מחייב	1:250		1	יוני 2007	יהודה לינט		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבנים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החולאות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	ל"ר	אריז אבדראן	24632440	ל"ר	שם רשות מקומית	עין עובדת 9/1 מצפה רמון	08-6410274	0522-760190		
		אילן שמחון	58229790	ל"ר	ל"ר	יריחו 35/9 ב"ש				

1.8.1.1 יזם בפועל (ל"ר)

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעל הקרקע	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל הקרקע	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	התקווה 4 ב"ש				
חוכר	ל"ר	אריז אבדראן	24632440	ל"ר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	עין עובדת 9/1 מצפה רמון	08-6410274	0522-760190		
		אילן שמחון	58229790	ל"ר	ל"ר	יריחו 35/9 ב"ש				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך מודד	אדריכל	אדריכל	38691	ל"ר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	רחבת צפת 2/24 ב"ש	077-7501215	08-6434288	lichtarc@bezeqint.net
	אלפרד-פליס		452	ל"ר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	ראשון לציון	03-9627082	03-9626874	ofer@hf-mapping.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים במגרשים מס' 185,75 לפי תיקון 43 לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תכליות ושימושים הם לפי תכנית מס' 5/במ/198 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
1. ניצול של רוב הזכויות בניה בקומה אחת ע"י הגדלת תכנית מרבית והעברת שטחים מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי של סה"כ השטח המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א) (6).
 3. הקטנת קווי בניין צדדיים ואחורי, לפי סעיף 62 א (א) 4
 4. שינוי הוראות בדבר בינוי לגבי גובה של מבנה בן קומה אחת לפי סעיף 62 א (א) 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				1262	שטח התוכנית – דונם
		2	0	2	מגורים – מספר יח"ד
* לכל יחידת דיור		* 200	0	* 200	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		185,75	מגורים א'
		68,96	דרך מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
מגורים	בית מגורים חד-משפחתי צמוד קרקע
4.1.2	הוראות: תכליות ושימושים הם לפי תכנית מס' 5/במ/198 למעט השינויים המפורטים להלן:
א.	יותר הגדלת התכסית המרבית מ- 185 מ"ר ל- 215 מ"ר
ב.	יותר שינוי קווי בניה לפי מסומן בתשריט
ג.	גובה מרבי למבנה בן קומה אחת: 7 מטר כולל מעקה ומסתור לדודי שמש וקולטים. (גג שטוח או גג רעפים)
ד.	יותר העברת שטחים מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי של סה"כ המותר לבניה

4.2	יעוד: דרך
4.2.1	שימושים
דרך ציבורית	תכליות ושימושים הם לפי תכנית מס' 5/במ/198
4.2.2	הוראות
	לפי תכנית מס' 5/במ/198

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מעב מאושר לפי תכנית מס' 5/במ/198

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד ליונם נטו)	מספר יח"ד למגורש	תכנית שטח מירבית	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מוצע	מס' מגרש	יעוד
								שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
ציד- ציד- ימני	קדמי	מותרת לכניסה הקובעת	2 קומות : גג רעפים 9 – גג שטוח 8 קומה אחת : גג רעפים 6.5 – גג שטוח 4.5	לי"ר	1	185 מ"ר ***	לי"ר	310 לבניין בן 2 קומות	75	200 לבניין בן 2 קומות ***	35	450	75	מגורים א
ציד- ציד- שמאלי	קדמי	מותרת לכניסה הקובעת	2 קומות : גג רעפים 9 – גג שטוח 8 קומה אחת : גג רעפים 7 – גג שטוח 7	לי"ר	1	215 מ"ר ***	לי"ר	310	75	200 לבניין בן 2 קומות ***	35	488	75	מגורים א
5	3	5	1	לי"ר	1	215 מ"ר ***	לי"ר	310	75	200 לבניין בן 2 קומות ***	35	467	185	מגורים א

*** מתוכנס 15 מ"ר לכל יח"ד עבור חניה בקירוי קל, כמפורט בטעף 15.1.3
 ** כולל סכבת חניה, כמפורט בטעף 15.1.3
 * * * * * שטח עיקרי של מבנה בן קומה אחת יהיה עד 160 מ"ר
 * * * * * תותר העברת 15 מ"ר עבור בניית חניה מקורה נוספת משטחי השירות מתחת לקרקע אל מעל לקרקע. בנתאם לכך תותר הגדלת התכנית ל- 200 מ"ר עבור בנייה בשתי קומות ו- 210 מ"ר עבור בנייה בקומה אחת.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד ליונם נטו)	מספר יח"ד למגורש	תכנית שטח מירבית	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/תא שטח	מס' מגרש	יעוד
								שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
ציד- ציד- ימני	קדמי	מותרת לכניסה הקובעת	2 קומות : גג רעפים 9 – גג שטוח 8 קומה אחת : גג רעפים 7 – גג שטוח 7	לי"ר	1	215 מ"ר ***	לי"ר	310	75	200 לבניין בן 2 קומות ***	35	488	75	מגורים א
ציד- ציד- שמאלי	קדמי	מותרת לכניסה הקובעת	2 קומות : גג רעפים 9 – גג שטוח 8 קומה אחת : גג רעפים 7 – גג שטוח 7	לי"ר	1	215 מ"ר ***	לי"ר	310	75	200 לבניין בן 2 קומות ***	35	467	185	מגורים א

** מתוכנס 15 מ"ר לכל יח"ד עבור חניה בקירוי קל.
 *** כולל סכבת חניה

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		X
		- שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		- שמירת מקומות קדושים		X
		- בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		X
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		X
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		X
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		X
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית 5/מק/2450	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	

⁽¹⁾ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	לי"ר	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	לי"ר	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	לי"ר	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יהודה ליכט, מס' תעודת זהות 5-06440477, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2450 ששמה מגרש שינוי במגרשים מס' 185,75 שכ' נווה זאב פלח 7 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 38691.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר